

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH THÁI BÌNH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 1927/QĐ-UBND

Thái Bình, ngày 25 tháng 8 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn Chủ đầu tư thực hiện Dự án phát triển nhà ở thương mại khu nhà ở tại tổ 21, phường Trần Hưng Đạo, thành phố Thái Bình

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THÁI BÌNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương 19/6/2015;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản ngày 17/11/2016;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04/4/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường - Bộ Tư pháp quy định việc tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất;

Căn cứ Quyết định số 06/2019/QĐ-UBND ngày 11/6/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc ban hành quy định về đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Thái Bình;

Căn cứ Kế hoạch sử dụng đất năm 2023 của thành phố Thái Bình đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1465/QĐ-UBND ngày 07/7/2023;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 468/TTr-STNMT ngày 24/8/2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn Chủ đầu tư thực hiện Dự án phát triển nhà ở thương mại khu nhà ở tại tổ 21 phường Trần Hưng Đạo, thành phố Thái Bình.

(Có Phương án đấu giá quyền sử dụng đất kèm theo)



Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, các Giám đốc Sở: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Công thương, Xây dựng, Tư pháp; Chánh Thanh tra tỉnh, Cục trưởng Cục Thuế tỉnh, Giám đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam Chi nhánh tỉnh Thái Bình, Giám đốc Kho bạc Nhà nước tỉnh, Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan, Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất và Kỹ thuật tài nguyên thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Thái Bình, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Trần Hưng Đạo chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

Nơi nhận:

- Như Điều 2;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Lãnh đạo Văn phòng UBND tỉnh;
- Công Thông tin điện tử tỉnh;
- Lưu: VT, NNTNMT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN



**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Lại Văn Hoàn



PHƯƠNG ÁN

Đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn Chủ đầu tư thực hiện Dự án phát triển nhà ở thương mại khu nhà ở tại tổ 21, phường Trần Hưng Đạo, thành phố Thái Bình
(Kế hoạch Quyết định số 1927/QĐ-UBND ngày 25/8/2023 của UBND tỉnh)

I. THÔNG TIN VỀ KHU ĐẤT

1. Vị trí, địa điểm: Tại phường Trần Hưng Đạo, thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình.

- Phía Bắc giáp đường gom đường Trần Thái Tông;
- Phía Nam giáp khu dân cư hiện có;
- Phía Đông giáp Công ty Cổ phần xe khách Thái Bình;
- Phía Tây giáp Trường trung cấp nghề kinh tế kỹ thuật công nghiệp Thái Bình và chung cư Liên đoàn lao động tỉnh Thái Bình.

2. Diện tích, loại đất, hiện trạng sử dụng đất:

- Theo Bản vẽ đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 1889/QĐ-UBND ngày 09/7/2019 và Văn bản số 2648/UBND-CTXDGT ngày 08/8/2023. Tổng diện tích theo quy hoạch là: 12.221,1 m², trong đó:

- + Đất ở: 6.487,0 m²;
- + Đất cây xanh: 328,2 m²;
- + Đất giao thông: 5.016,9 m².
- + Đất hạ tầng kỹ thuật: 389,0 m²

- Theo số liệu đo đạc thực tế, tổng diện tích khu đất tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn Chủ đầu tư thực hiện Dự án phát triển nhà ở thương mại khu nhà ở tại tổ 21 phường Trần Hưng Đạo là: 11.634,9 m², trong đó:

- + Đất ở: 6.487,0 m²;
- + Đất cây xanh: 328,2 m²;
- + Đất giao thông: 4.370,8 m².
- + Đất hạ tầng kỹ thuật: 448,9 m²

Vị trí, ranh giới khu đất xác định theo Tờ Chính lý bản Trích lục Bản đồ địa chính số TL: 01-2023, tỷ lệ 1/500 do Trung tâm Phát triển quỹ đất và Kỹ thuật tài nguyên lập ngày 17/8/2023, Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định ngày 18/8/2023.

(Diện tích khu đất tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn Chủ đầu tư thực hiện Dự án phát triển nhà ở thương mại khu nhà ở tại tổ 21 có thay đổi so với diện tích quy hoạch chi tiết 1/500 được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1889/QĐ-UBND ngày 09/7/2019, đính chính tại Văn bản số 2648/UBND-CTXDGT ngày 08/8/2023, là do: Một phần diện tích quy hoạch đất hạ tầng kỹ thuật, đất giao thông chồng lấn sang diện tích đất của Công ty cổ phần xe khách Thái Bình, Ban Chấp hành Liên đoàn Lao động tỉnh và đất của hộ gia đình, cá nhân: 646,1 m²; Diện tích quy hoạch đất ở chồng lấn sang diện tích vỉa hè đường gom đường Trần Thái Tông: 8,2 m²; Diện tích đã thu hồi của Công ty Cổ phần bất động sản Nam Phương chưa được đưa vào quy hoạch: 59,9 m²).

Hiện trạng sử dụng đất của dự án: Diện tích đất Ủy ban nhân dân tỉnh đã thu hồi giao cho Trung tâm Phát triển quỹ đất và Kỹ thuật tài nguyên thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tiếp nhận, quản lý.

3. Diện tích tính tiền sử dụng đất: Diện tích tính tiền sử dụng đất khi đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn Chủ đầu tư thực hiện Dự án phát triển nhà ở thương mại khu nhà ở tại tổ 21, phường Trần Hưng Đạo, thành phố Thái Bình là 6.487,0 m² với tổng số lô đất ở là 74 lô.

4. Tài sản gắn liền với đất: Không có.

5. Mục đích sử dụng đất, hình thức giao đất, thời hạn sử dụng đất:

5.1. Mục đích sử dụng đất: Thực hiện Dự án phát triển nhà ở thương mại khu nhà ở tại tổ 21, phường Trần Hưng Đạo, thành phố Thái Bình

- Đầu tư xây dựng nhà ở thương mại: Chủ đầu tư xây thô, hoàn thiện mặt ngoài các căn nhà ở để chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho người mua.

- Đầu tư đồng bộ công trình hạ tầng kỹ thuật khu nhà ở theo quy hoạch được duyệt. Sau khi xây dựng hoàn thành, Chủ đầu tư có trách nhiệm bàn giao cho chính quyền địa phương tổ chức quản lý, khai thác, vận hành theo quy định.

5.2. Tổng vốn đầu tư của dự án:

Dự kiến tổng mức đầu tư (làm tròn) là: 101.504.115.000 đồng, trong đó:

- Chi phí đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật của dự án: 10.009.514.000 đồng;

- Chi phí xây dựng phần thô hoàn thiện mặt ngoài nhà ở thấp tầng: 90.493.650.000 đồng;

- Chi phí dự phòng đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật (10% chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật: 1.000.951.000 đồng.

5.3. Hình thức giao đất: Nhà nước giao đất ở có thu tiền sử dụng đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất đối với diện tích đất ở; Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất đối với diện tích đất cây xanh, đất giao thông, đất hạ tầng kỹ thuật.

5.4. Thời hạn sử dụng đất:

- Thời hạn sử dụng đất của người trúng đấu giá: 48 tháng kể từ ngày ký quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, trong đó:

+ Thời gian xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và nhà ở để bán là 24 tháng kể từ ngày ký quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

+ Thời gian kinh doanh, hoàn thiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở cho người mua và hoàn thiện, báo cáo hoàn thành dự án và bàn giao công trình hạ tầng kỹ thuật cho Ủy ban nhân dân thành phố Thái Bình được kéo dài thêm hai mươi tư (24) tháng so với tiến độ xây dựng hạ tầng kỹ thuật và nhà ở.

- Thời hạn sử dụng đất đối với người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở của người trúng đấu giá quyền sử dụng đất là lâu dài.

II. HẠ TẦNG KỸ THUẬT KHU ĐẤT

1. Hạ tầng kỹ thuật: Theo quy định tại Quyết định số 1889/QĐ-UBND ngày 09/7/2019, Quyết định số 46/QĐ-UBND ngày 15/8/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Bình.

2. Chi phí đầu tư:

- Tổng chi phí đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật của dự án: 11.010.465.000 đồng, gồm:

+ Chi phí đầu tư xây dựng: 10.009.514.000 đồng;

+ Chi phí dự phòng (10% chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật): 1.000.951.000 đồng.

- Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất tự bỏ kinh phí, trực tiếp tổ chức thực hiện việc đầu tư hạ tầng kỹ thuật của dự án tuân thủ quy hoạch chi tiết được phê duyệt. Sau khi hoàn thành đầu tư xây dựng, người trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm bàn giao cho Ủy ban nhân dân thành phố Thái Bình.

III. PHƯƠNG ÁN ĐẤU GIÁ

1. Dự kiến thời gian tổ chức thực hiện đấu giá:

- Tháng 10 và tháng 11 năm 2023: Lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản; phối hợp với tổ chức đấu giá tài sản thực hiện niêm yết, thông báo công khai và tiếp nhận hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá, thẩm định điều kiện tham gia đấu giá;

- Tổ chức cuộc đấu giá quyền sử dụng đất, trình phê duyệt công nhận kết quả trúng đấu giá, hướng dẫn người trúng đấu giá thực hiện nghĩa vụ tài chính và lập các thủ tục giao đất cho người trúng đấu giá.

2. Đối tượng, điều kiện được tham gia đấu giá, điều kiện tổ chức đấu giá, giá khởi điểm, giá trúng đấu giá, khoản tiền đặt trước, mức phí tham gia đấu giá, hình thức đấu giá và phương thức đấu giá:

2.1. Đối tượng đăng ký tham gia đấu giá:

Tổ chức thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất để thực hiện dự án theo quy định tại Điều 55 của Luật Đất đai năm 2013.

Trường hợp có hai (02) công ty trở lên có sở hữu chéo lẫn nhau theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp thì chỉ được một công ty tham gia đấu giá quyền sử dụng đất.

2.2. Điều kiện được tham gia đấu giá:

Tổ chức tham gia đấu giá quyền sử dụng đất phải có đủ các điều kiện sau đây:

2.2.1. Có đơn đề nghị tham gia đấu giá (theo mẫu đơn do tổ chức đấu giá tài sản phát hành) kèm theo hồ sơ chứng minh thuộc đối tượng tại mục 2.1. trên đây được Tổ công tác Thẩm định điều kiện tham gia đấu giá quyền sử dụng đất tổ chức thẩm định đủ điều kiện.

2.2.2. Đáp ứng các điều kiện quy định tại khoản 3 Điều 58 Luật Đất đai năm 2013, khoản 2 và khoản 3 Điều 14 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ, cụ thể:

- Có vốn thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư.

Trường hợp liên danh, vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư liên danh bằng tổng vốn chủ sở hữu của các thành viên liên danh. Đồng thời, từng thành viên liên danh phải đáp ứng yêu cầu tương ứng với phần vốn góp chủ sở hữu theo thỏa thuận liên danh. Nếu bất kỳ thành viên nào trong liên danh được đánh giá là không đáp ứng thì nhà đầu tư liên danh được đánh giá là không đáp ứng yêu cầu về vốn chủ sở hữu (Nhà đầu tư cung cấp thỏa thuận Liên danh).

Về cung cấp Báo cáo tài chính:

+ Báo cáo tài chính của Nhà đầu tư năm gần nhất đã được cơ quan kiểm toán độc lập kiểm toán và Báo cáo tài chính giữa niên độ theo quy định của pháp luật đã được kiểm toán (nếu có).

Nhà đầu tư chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, hợp pháp của các số liệu, tài liệu cung cấp liên quan đến vốn chủ sở hữu, phân bổ vốn chủ sở hữu cho các dự án và các khoản đầu tư tài chính dài hạn đang thực hiện. Trường hợp phát hiện thông tin kê khai không chính xác, làm sai lệch kết quả đánh giá thì sẽ bị coi là gian lận và bị loại.

Các báo cáo do Nhà đầu tư cung cấp phải bảo đảm tuân thủ các quy định pháp luật về tài chính, kế toán, phản ánh tình hình tài chính riêng của Nhà đầu tư hoặc thành viên liên danh (nếu là nhà đầu tư liên danh) mà không phải tình hình tài chính của một chủ thể liên kết như Công ty mẹ hoặc Công ty con hoặc Công ty liên kết với nhà đầu tư hoặc thành viên liên danh.

+ Vốn chủ sở hữu của Nhà đầu tư được xác định trên cơ sở các số liệu của Nhà đầu tư trong Báo cáo tài chính của nhà đầu tư năm gần nhất đã được cơ quan kiểm toán độc lập kiểm toán và Báo cáo tài chính giữa niên độ theo quy định của pháp luật đã được kiểm toán (nếu có).

+ Trường hợp Nhà đầu tư là tổ chức mới thành lập trong năm, vốn chủ sở hữu của Nhà đầu tư được xác định căn cứ vào Báo cáo tài chính đã được cơ quan kiểm toán độc lập kiểm toán trong khoảng thời gian kể từ thời điểm thành lập đến trước thời điểm kết thúc nhận hồ sơ tham gia đấu giá hoặc Báo cáo tài chính giữa niên độ tại thời điểm gần nhất trước thời điểm kết thúc nhận hồ sơ tham gia đấu giá theo quy định của pháp luật đã được kiểm toán.

+ Trường hợp tại thời điểm đăng ký tham gia đấu giá, Nhà đầu tư tham gia đầu tư nhiều dự án và các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác (nếu có), Nhà đầu tư lập biểu danh mục dự án (tên dự án, số tiền đã cam kết vốn chủ sở hữu cho từng dự án được phê duyệt) và các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác, bảo đảm tổng vốn chủ sở hữu của Nhà đầu tư đáp ứng đủ cho toàn bộ số vốn chủ sở hữu Nhà đầu tư cam kết thực hiện cho tất cả các dự án và khoản đầu tư tài chính dài hạn khác theo quy định.

Trường hợp Nhà đầu tư tham gia đấu giá không đồng thời tham gia các dự án khác, không thực hiện các khoản đầu tư dài hạn khác, phải ghi "Không có" vào biểu danh mục.

- Có khả năng huy động vốn để thực hiện dự án từ các tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài và các tổ chức, cá nhân khác.

Nhà đầu tư đề xuất thông qua văn bản cam kết của ngân hàng, tổ chức tài chính,... cho vay để đầu tư dự án đấu giá; văn bản giao quyền, hạn mức ký cam kết/thỏa thuận cấp tín dụng của Hội sở chính/Tổng giám đốc đối với ngân hàng cam kết cho vay; cam kết hỗ trợ tài chính của công ty mẹ (kèm theo tài liệu chứng minh năng lực tài chính của công ty mẹ) hoặc tài liệu khác chứng minh năng lực huy động vốn của nhà đầu tư. Số tiền huy động ít nhất bằng tổng mức

đầu tư thực hiện dự án và số tiền sử dụng đất phải nộp (tính theo giá khởi điểm) trừ đi số vốn thuộc sở hữu của nhà đầu tư tại dự án.

- Có xác nhận của cơ quan quản lý thuế về việc không còn nợ các khoản thuế phải nộp Ngân sách nhà nước tại thời điểm nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá;

- Ký quỹ theo quy định của pháp luật về đầu tư;

- Không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp đang sử dụng đất do Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư khác (lập bảng kê các điểm sử dụng đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư khác theo mẫu gửi kèm; trường hợp chưa được giao đất, cho thuê đất thì ghi "Không có" vào biểu mẫu).

2.2.3. Đã nộp đủ khoản tiền đặt trước bằng 20% tổng giá trị khu đất tính theo giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất.

2.2.4. Không thuộc các trường hợp không được đăng ký tham gia đấu giá theo quy định tại khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14.

2.2.5. Đáp ứng điều kiện quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật về kinh doanh bất động sản.

2.3. Điều kiện tổ chức đấu giá:

- Cuộc đấu giá được tổ chức khi có từ 02 (hai) đối tượng trở lên đăng ký tham gia đấu giá và đáp ứng đủ các điều kiện được tham gia đấu giá;

- Trường hợp sau khi tổ chức thẩm định điều kiện tham gia đấu giá của người đăng ký tham gia đấu giá mà chỉ có 01 (một) đối tượng đủ điều kiện tham gia đấu giá thì Tổ chức được Ủy ban nhân dân tỉnh giao nhiệm vụ tổ chức đấu giá có trách nhiệm báo cáo Sở Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định.

2.4. Giá khởi điểm, giá trúng đấu giá:

2.4.1. Giá khởi điểm: Là giá đất cụ thể làm căn cứ xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt nhân (x) với diện tích đất ở.

2.4.2. Giá trúng đấu giá:

- Giá trúng đấu giá: Là giá trả cao nhất (không thấp hơn giá khởi điểm).

- Số tiền người trúng đấu giá phải nộp: Là số tiền trúng đấu giá.

2.5. Khoản tiền đặt trước:

- Số tiền đặt trước bằng 20% giá khởi điểm;

- Việc thu, nộp tiền đặt trước và xử lý tiền đặt trước thực hiện theo quy định tại Điều 39 Luật Đấu giá tài sản, Điều 8 Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ trưởng Bộ Tài chính;

- Kể từ thời điểm công bố kết quả trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước và tiền lãi (nếu có) của người trúng đấu giá được chuyển thành tiền đặt cọc để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất.

2.6. Mức phí tham gia đấu giá: Tiền bán hồ sơ (phí tham gia đấu giá) cho người đăng ký tham gia đấu giá là 3.000.000 đồng/hồ sơ (Ba triệu đồng một hồ sơ) theo Điều 3 Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

2.7. Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá: Thực hiện theo quy định của Luật Đấu giá tài sản và phải được quy định trong Quy chế cuộc đấu giá, công bố công khai cho người tham gia đấu giá biết, cụ thể:

- Hình thức đấu giá: Đấu giá bỏ phiếu gián tiếp.

- Phương thức đấu giá: Phương thức trả giá lên.

3. Dự kiến giá trị thu được của khu đất: 243.206.000.000 đồng, gồm:

- Tiền sử dụng đất dự kiến thu: 243.200.000.000 đồng;

- Tiền hồ sơ dự kiến thu của người đăng ký tham gia đấu giá: 6.000.000 đồng.

4. Dự kiến chi: Tổng chi phí dự kiến là 108.548.000 đồng, trong đó:

- Chi phí cho việc xác định mốc giới ngoài thực địa: 30.898.000 đồng;

- Chi cho việc lập kế hoạch đấu giá quyền sử dụng đất: 5.500.000 đồng;

- Chi phí tổ chức lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản: 3.300.000 đồng;

- Chi phí thực hiện các thủ tục bàn giao đất và các hồ sơ giấy tờ có liên quan cho người trúng đấu giá để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 3.850.000 đồng;

- Chi trả thù lao dịch vụ đấu giá cho tổ chức đấu giá theo hợp đồng dịch vụ đấu giá (tài sản đấu giá là quyền sử dụng đất): 65.000.000 đồng cộng 1% trên phần chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất theo giá trúng đấu giá với giá khởi điểm.

Nguồn kinh phí, quản lý sử dụng nguồn kinh phí đảm bảo cho hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định tại Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và các Văn bản sửa đổi, bổ sung (nếu có).

5. Đơn vị lập phương án và chuẩn bị hồ sơ, thủ tục trước và sau cuộc đấu giá quyền sử dụng đất: Trung tâm Phát triển quỹ đất và Kỹ thuật tài nguyên thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thái Bình.

6. Đơn vị được giao tổ chức thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất: Trung tâm Phát triển quỹ đất và Kỹ thuật tài nguyên thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thái Bình.

7. Phương thức lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản thực hiện cuộc đấu giá: Thực hiện theo quy định tại Điều 56 Luật Đấu giá tài sản và Thông tư số 02/2022/TT-BTP ngày 08/02/2022 của Bộ trưởng Bộ Tư pháp.

8. Trách nhiệm và quyền của người trúng đấu giá:

8.1. Trách nhiệm:

- Nộp tiền sử dụng đất theo Quy chế đấu giá và thông báo của cơ quan Thuế.
- Liên hệ với Trung tâm Phục vụ hành chính công của tỉnh để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, cấp phép xây dựng theo quy định sau khi đã thực hiện xong nghĩa vụ tài chính.

- Tổ chức thực hiện đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và nhà ở thuộc dự án theo thiết kế bản vẽ thi công được thẩm định và phê duyệt trên cơ sở phù hợp với thiết kế cơ sở thuộc báo cáo nghiên cứu khả thi của dự án được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định.

- Đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật và nhà ở tuân thủ hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công được thẩm định và phê duyệt; thực hiện quyết toán công trình hạ tầng kỹ thuật hoàn thành gửi cấp thẩm quyền phê duyệt và bàn giao các công trình hạ tầng kỹ thuật cho Ủy ban nhân dân thành phố Thái Bình quản lý, bảo hành các công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy định.

- Hoàn thiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người nhận chuyển nhượng.

- Tổ chức nghiệm thu các công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy định.

- Nộp các khoản thuế, lệ phí theo quy định của Nhà nước.

8.2. Quyền:

- Được cung cấp các hồ sơ, tài liệu liên quan đến khu đất đấu giá: Bản vẽ quy hoạch và các tài liệu liên quan khác (nếu có).

- Được làm Chủ đầu tư Dự án phát triển nhà ở thương mại khu nhà ở tại tổ 21, phường Trần Hưng Đạo, thành phố Thái Bình.

- Được huy động vốn để thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về nhà ở và kinh doanh bất động sản.

- Sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính, hoàn thành xây dựng hạ tầng kỹ thuật và xây thô nhà ở, hoàn thiện mặt ngoài các căn nhà ở được quyền chuyển

nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về nhà ở, phù hợp với quy hoạch được duyệt, dự án phát triển nhà ở được chấp thuận.

9. Trách nhiệm của các cơ quan đơn vị liên quan:

9.1. Trung tâm Phát triển quỹ đất và Kỹ thuật tài nguyên:

- Có trách nhiệm lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản thực hiện cuộc đấu giá theo quy định tại Điều 56 Luật Đấu giá tài sản và Thông tư số 02/2022/TT-BTP ngày 08/02/2022 của Bộ trưởng Bộ Tư pháp hướng dẫn lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản.

- Ký hợp đồng với Tổ chức đấu giá tài sản thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất; thoả thuận với Tổ chức đấu giá tài sản để thể chế trong Quy chế đấu giá về nội dung: Thời hạn nộp tiền trúng đấu giá, các trường hợp huỷ kết quả trúng đấu giá (trong đó có trường hợp không nộp tiền hoặc không nộp đầy đủ tiền trúng đấu giá theo thời gian quy định) và các nội dung khác.

- Giám sát việc thực hiện đấu giá đảm bảo đúng các quy định hiện hành của Nhà nước.

- Trong thời gian không quá 01 (một) ngày làm việc kể từ ngày đấu giá thành, Trung tâm Phát triển quỹ đất và Kỹ thuật tài nguyên chuẩn bị hồ sơ gửi Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt công nhận kết quả trúng đấu giá, công nhận Chủ đầu tư dự án.

- Kể từ ngày nhận được quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá đồng thời công nhận Chủ đầu tư dự án của Ủy ban nhân dân tỉnh, hướng dẫn người trúng đấu giá liên hệ với Trung tâm phục vụ Hành chính công của tỉnh để nộp, kê khai nghĩa vụ tài chính theo quy định.

- Phối hợp với phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Thái Bình thực hiện giao đất trên thực địa; hoàn thiện hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người trúng đấu giá gửi Sở Tài nguyên và Môi trường sau khi nhận được chứng từ hoàn thành nghĩa vụ tài chính của người trúng đấu giá.

9.2. Tổ chức đấu giá tài sản:

- Thực hiện việc đấu giá tài sản theo nguyên tắc, trình tự, thủ tục quy định tại Luật Đấu giá tài sản và chịu trách nhiệm về kết quả đấu giá tài sản.

- Ban hành Quy chế cuộc đấu giá theo quy định tại Điều 34 của Luật Đấu giá tài sản và quy định khác của pháp luật có liên quan, trong đó thể chế rõ nội dung thời hạn nộp tiền trúng đấu giá, các trường hợp huỷ kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất (trong đó có trường hợp không nộp tiền hoặc không nộp đầy đủ tiền trúng đấu giá theo thời gian quy định).

- Tổ chức cuộc đấu giá liên tục theo đúng thời gian, địa điểm đã thông báo, trừ trường hợp bất khả kháng.

- Thực hiện việc niêm yết, thông báo công khai việc đấu giá theo quy định của Luật Đấu giá tài sản.

- Chuyển toàn bộ hồ sơ của người đăng ký tham gia đấu giá đến đơn vị được giao tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất để chuyển cho Tổ công tác Thẩm định điều kiện tham gia đấu giá quyền sử dụng đất tổ chức thẩm định điều kiện tham gia đấu giá của người đăng ký tham gia đấu giá trước khi tổ chức cuộc đấu giá.

- Tổ chức cuộc đấu giá, thông báo kết quả bằng văn bản và gửi các hồ sơ có liên quan đến kết quả đấu giá cho Trung tâm Phát triển quỹ đất và Kỹ thuật tài nguyên ngay trong ngày đấu giá thành.

9.3. Sở Tài nguyên và Môi trường:

- Chủ trì, phối hợp với các sở, ngành, đơn vị liên quan tổ chức thẩm định điều kiện tham gia đấu giá của người đăng ký tham gia đấu giá trước khi tổ chức cuộc đấu giá (theo hình thức tổ chức họp với các sở, ngành liên quan).

- Thẩm định việc chấp hành pháp luật đất đai đối với trường hợp đang sử dụng đất do Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư khác của người tham gia đấu giá.

- Thẩm định, trình Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất đồng thời với công nhận Chủ đầu tư Dự án phát triển nhà ở thương mại.

- Sau khi người trúng đấu giá hoàn thành nghĩa vụ tài chính, chỉ đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Thái Bình chủ trì, phối hợp với Trung tâm Phát triển quỹ đất và Kỹ thuật tài nguyên thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân phường Trần Hưng Đạo tổ chức thực hiện giao đất trên thực địa; trình Ủy ban nhân dân tỉnh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người trúng đấu giá theo hồ sơ người trúng đấu giá gửi đến.

9.4. Sở Tư pháp:

- Thẩm định tính đầy đủ, hợp lệ của Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá do người tham gia đấu giá nộp và thẩm định các điều kiện khác liên quan.

- Chủ trì, phối hợp với Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh, Ban Pháp chế - Hội đồng nhân dân tỉnh, Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường, Công an tỉnh tham gia giám sát trực tiếp cuộc đấu giá.

- Trường hợp phát hiện hoặc nhận được thông tin vi phạm trong việc lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản theo quy định của Thông tư số 02/2022/TT-BTP

ngày 08/02/2022 của Bộ trưởng Bộ Tư pháp; về việc tổ chức đấu giá tài sản vi phạm về trình tự, thủ tục đấu giá tài sản theo quy định của Luật Đấu giá tài sản phải tiến hành thực hiện nhiệm vụ của cơ quan quản lý nhà nước về đấu giá tài sản theo quy định hoặc báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định khi cần thiết.

9.5. Sở Tài chính:

- Thẩm định điều kiện về năng lực tài chính và các điều kiện khác có liên quan của người tham gia đấu giá.

- Hướng dẫn các đơn vị có liên quan về chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất.

9.6. Cục thuế tỉnh:

- Phối hợp với các sở, ngành thẩm định điều kiện năng lực tài chính, việc chấp hành nghĩa vụ thuế của người tham gia đấu giá và các nội dung liên quan thuộc lĩnh vực của ngành thuế.

- Trong thời hạn không quá 01 (một) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ của người trúng đấu giá do Văn phòng Đăng ký đất đai Thái Bình gửi đến có trách nhiệm xác định và Thông báo số tiền sử dụng đất phải nộp, thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, lệ phí trước bạ đất phải nộp (nếu có) gửi đến các cơ quan, đơn vị liên quan và gửi người trúng đấu giá để thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định.

9.7. Sở Xây dựng:

- Phối hợp tham gia thẩm định về điều kiện của người tham gia đấu giá.

- Thực hiện thủ tục cấp Giấy phép xây dựng theo phân cấp.

- Quản lý trật tự xây dựng Dự án đầu tư của Chủ đầu tư theo quy định.

- Tổ chức kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành các công trình thuộc dự án theo phân cấp.

9.8. Sở Công thương: Phối hợp tham gia thẩm định các điều kiện của người tham gia đấu giá theo quy định của pháp luật.

9.9. Thanh tra tỉnh: Phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định việc chấp hành pháp luật đất đai và các điều kiện khác liên quan của người tham gia đấu giá.

9.10. Ngân hàng Nhà nước Việt Nam Chi nhánh tỉnh Thái Bình: Chủ trì thẩm định các tài liệu, văn bản liên quan thuộc lĩnh vực Ngân hàng do người tham gia đấu giá nộp để chứng minh điều kiện về năng lực tài chính.

9.11. Ủy ban nhân dân thành phố Thái Bình:

- Thực hiện nhiệm vụ giám sát Dự án của Chủ đầu tư theo thẩm quyền.
- Thực hiện thủ tục cấp Giấy phép xây dựng theo phân cấp.
- Phối hợp với Sở Xây dựng quản lý trật tự xây dựng Dự án đầu tư của Chủ đầu tư theo quy định.

10. Huỷ kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất:

10.1. Các trường hợp huỷ kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất:

- Thực hiện theo quy định tại Điều 72 Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 và quy định cụ thể tại Quy chế đấu giá.
- Thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 3 Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai.

10.2. Xử lý khi huỷ kết quả trúng đấu giá:

- Huỷ kết quả trúng đấu giá đồng thời với huỷ kết quả công nhận Chủ đầu tư Dự án phát triển nhà ở thương mại .
- Việc xử lý tiền đặt cọc: Thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự và quy định khác của pháp luật có liên quan.

Đối với trường hợp người trúng đấu giá đã nộp nhiều hơn khoản tiền đặt cọc thì Nhà nước hoàn trả số tiền chênh lệch nhiều hơn so với số tiền cọc theo quy định./.